

Handläggare
Ylva Berglund
Telefon: 08-50826791

Till
Fastighetsnämnden
2023-10-24

Farsta brandstation, ombyggnad och teknisk upprustning, Mjösäcken 1

Lägesrapport 1

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner lägesrapport avseende projekt Farsta brandstation, ombyggnad och teknisk upprustning, Mjösäcken 1.

Sammanfattning

Farsta brandstation är i stort behov av en teknisk upprustning och verksamhetsanpassning för att räddningstjänsten ska kunna fungera optimalt, och kunna bedriva sin verksamhet på ett modernt och effektivt sätt. I och med ombyggnaden kommer byggnaden upprustas tekniskt och lokalerna anpassas för att korta utryckningstiden, uppfylla tillkomna myndighetskrav och möjliggöra ett tillskapande av könsneutrala utrymmen.

Förfrågningsunderlaget färdigställdes enligt plan i februari 2023. Därefter låg projektet ute för upphandling av entreprenör. Då samtliga inkomna anbud visade sig ligga för högt kommer projektet, med en mindre justering i omfattning, att läggas ut på nytt under hösten. Detta medför en förskjutning av tidsplan med cirka 6 månader. Målet är att projektet, genom den justerade omfattningen, trots detta kommer att hamna inom budget.

Ärendet

Bakgrund

Farsta brandstation, belägen på Lingvägen 155 på fastigheten Mjösäcken 1 i Hökarängen, uppfördes år 1956. Byggnaden hyrs idag ut till Storstockholms brandförsvaret (SSBF). Fastigheten omfattar cirka 3 165 kvm bruttoarea (BTA) med en uthyrningsbar yta om cirka 2 800 kvm.

Brandstationen har i stora delar uppnått sin tekniska livslängd och är därför i stort behov av en större byggnadsteknisk upprustning, där samtliga tekniska installationer byts ut. Därtill behöver byggnaden anpassas för att brandförsvaret på ett modernt och

effektivt sätt ska kunna bedriva sin verksamhet och svara för att räddningstjänsten ska fungera optimalt.

Tidigare beslut

Utredningsbeslut fattades av fastighetsnämnden i juni 2018 (Dnr FSK 2018/260).

Inriktningsbeslut fattades av fastighetsnämnden i juni 2021 (Dnr FSK 2018/260) och fastställdes i kommunstyrelsens ekonomiutskott september 2021 (Dnr KS 2021/1033-2).

Genomförandebeslut fattades av fastighetsnämnden i april 2022 (Dnr FSK 2018/260) och av kommunfullmäktige den 13 juni 2022 (Dnr KS 2022/559).

Beskrivning av projektet

Projektet är beläget inom Farsta stadsdelsområde. I ombyggnaden planeras: utbyte och modernisering av tekniska installationer, byggnadens yttre skal – så som fönster, tak och fasad – renoveras och befintligt trapphus kompletteras med hiss för att uppfylla tillgänglighetskraven. Därtill byggs ytterligare ett trapphus till på byggnadens östra sida för att förbättra kommunikationerna inom byggnaden och korta utryckningstiden.

Genom ombyggnaden ska verksamheten kunna korta utryckningstiden samt uppfylla nya arbetsmiljö- och tillgänglighetskrav. I anslutning till nuvarande vagnhall byggs lokalerna om så att kontaminerade kläder och utrustning kan omhändertas på ett bättre sätt, vilket kommer bidra till en förbättrad arbetsmiljö. Brandstationen ska även kompletteras med könsneutrala omklädningsrum, så att även kvinnliga brandmän kan anställas. För att uppfylla lagkrav tillgänglighetsanpassas även byggnaden, bland annat genom installation av hiss.

Evakuering och tillfällig brandstation

För att räddningstjänsten ska kunna fungera under ombyggnadstiden behöver den evakueras. Det geografiska läget för en evakuering är av stor vikt för att räddningstjänsten ska kunna fungera. Genom att nyttja innergården, där en tillfällig brandstation byggs upp av bodar och tält, kan det geografiska läget behållas.

Övergripande viktiga händelser

Stort fokus i projektet är att hålla fastlagd budget, och under framställning av förfrågningsunderlaget gjorde projektet besparingsåtgärder genom att förlägga ett tillkommande fläktrum inomhus istället för ytterligare en tillbyggnad.

Förfrågningsunderlaget färdigställdes enligt plan den 23 februari 2023. Projektet lades därefter ut för upphandling av entreprenör, men då samtliga inkomna anbud visade sig vara för höga kommer upphandlingen, med en mindre justering, att läggas ut på nytt i början av oktober.

Projektet kommer nu att behöva söka nytt tillfälligt bygglov för den tillfälliga brandstationen. Övriga bygglov har erhållits och inte överklagats.

Avvikelser

Då upphandlingen läggs ut på nytt, blir tidplanen förskjutet med cirka 6 månader. Målet är att projektet, genom den justerade omfattningen, trots detta kommer att hamna inom budget.

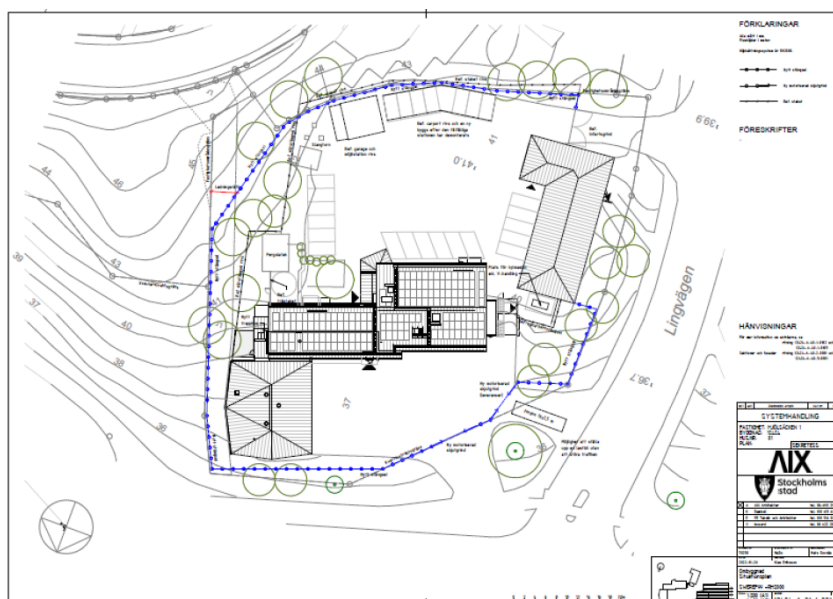
Kommande period

Projektet kommer i början av oktober 2023 på nytt att läggas ut för upphandling av entreprenör.

Produktionsstart är planerad till kvartal 1 2024 och börjar med inköp och uppförande av evakueringsbrandstationen.

Samarbete övriga förvaltningar

Tillfällig förändring av utryckningssignaler mot Lingvägen kommer att utföras av trafikkontoret.



Situationsplan över Farsta brandstation.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Hållbarhet och kvalitet

Miljö

Projektet har tagit fram en projektanpassad miljöplan. Målet är att sänka energianvändningen med 30 %, enligt stadens miljömål. Tidigare planerade för laddstationer för elbilar vid minst 50 % av parkeringsplatserna, men då projektet pågår under flera år och kraven säkerligen kommer att förändras under dessa år, har projektstyrgruppen redan nu beslutat att utöka från 5 till 12 laddplatser.

Arbetsmiljö

Planeringen för verksamheten har gjorts tillsammans med SSBF för att få så effektiva lokaler som möjligt, såväl lokalmässigt som tekniskt och ekonomiskt. En viktig del av ombyggnaden är att tillskapa utrymmen för att på ett säkert sätt kunna ta hand om kontaminerat material och utrustning efter släckinsats – en central del i SSBF:s krav på arbetsmiljön.

Återbruk

Farsta brandstation är ett av fastighetskontorets pilotprojekt för återbruk i enlighet med stadens handlingsprogram för cirkulärt byggande och bland annat kommer fönstren att renoveras och återanvändas.

Energi

Byggnaden har fjärrvärme som uppvärmning och taket kommer även att få solceller. En ungefärlig uppskattning av den egenproducerade elen är cirka 48 000 kWh per år.

Antikvariska aspekter

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och är grönmarkerad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Befintliga fönster kommer att sparas och den inre rutan kompletteras med en ljudruta för att förbättra ljud och värmeegenskaper.

Tillgänglighet

Byggnaden tillgänglighetsanpassas med bland annat hiss.

Jämställdhet

I enlighet med SSBF:s krav ingår i ombyggnaden att skapa könsneutrala utrymmen för att främja jämställdhet och bland annat ska dusch- och omklädningsrum anpassas. Idag saknas omklädningsrum för kvinnor, vilket i princip omöjliggör att anställa kvinnliga brandmän, och att skapa omklädningsrum för kvinnor är av stor betydelse för att få en jämlik verksamhet. Ombyggnaden följer *Social byggnorm* – en arbetsmetod som syftar till att utveckla jämlika fysiska arbetsmiljöer.

Konst

Byggnaden kommer att kompletteras med konst enligt stadens enprocentregel. Konstnär är vald för projektet och processen är påbörjad och hanteras av Stockholm Konst.

Investeringens mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav samt är långsiktigt hållbar genom att vara verksamhetsanpassad och uppfylla tekniska krav så väl som lagkrav. En modern och verksamhetsanpassad brandstation skapas genom att samla verksamheten nära markplan, för att på så sätt korta utryckningstiden, samtidigt som krav gällande tillgänglighet, arbetsmiljö, jämlikhet och säkerhet uppfylls.

Tidplan

- Genomförandebeslut i fastighetsnämnd april 2022
- Beslut i kommunfullmäktige juni 2022
- Bygghandlingsprojektering start Q3 2022
- Förnyad upphandling av entreprenad Q4 2023
- Produktionsstart Q1 2024
- Inflytt hyresgäst Q4 2025

Jämfört med vad som angavs i genomförandebeslutet är angivna tider för upphandling av entreprenad, produktionsstart samt inflytt av hyresgäst förskjutna med cirka 6 månader.

Ekonomi

Projektekonomi redovisas separat i bilaga 1. För att bland annat öka konkurrensen mellan anbudsgivare i kommande upphandling har fastighetskontoret en praxis om att beloppen i investeringsbesluten sekretessbeläggs så länge projektet pågår. I samband med slutredovisning för nämnd offentliggörs all information.

Risker och möjligheter

Risk kopplad till projektet bedöms som hög med anledning av byggnadens ålder.

Byggnaden är i stort behov av en teknisk upprustning. Om projektet förskjuts i tid riskeras brandstationens funktion. Projektet arbetar för en så god framdrift som möjligt och förvaltningen har under tiden byggnaden under uppsikt.

Om upphandlingen överklagas påverkas tidplan och ekonomi.

Slut

Bilaga

1. Ekonomisk redovisning – *sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§
offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-10-11
Lars Cha, Avdelningschef	2023-10-11